

A two-story white wooden villa with a dark grey chimney and a garage. The house has a gabled roof and several windows, including a bay window on the ground floor and a dormer window on the upper floor. A dark grey door is visible on the left side of the house. The house is located on a street with a paved road in front and some greenery. The sky is clear and blue.

aktiv.

Biskop Bangs gate 10A, 8622 MO I RANA

**Fasjonabel og unik villa,
beliggende i byens mest
ettertraktete område!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 264 542,-
Total ink omk.: Kr 9 164 542,-
Selger: Roger Jørgensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
P-rom/BRA: 237/341 m²
Tomtstr.: 307.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 23
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 1220
Oppdragsnr.: 1802230031

Fasjonabel og unik villa, beliggende i byens mest ettertraktede område!

Fasjonabel og unik villa, beliggende i byens mest ettertraktede strøk, forløses nå i boligmarkedet.

Villaen ble oppført noen år etter krigen, av Armas Aavatsmark som var forretningsmann i Rana, og som eide blant annet Meyergården Hotell.

En fun fact, er jo at styremøtene til Meyergården Hotell skal ha foregått i den store spisestuen i boligen.

Selger har ett varmt hjerte for boligen og nevner følgende:
"Det er jo en veldig ærverdig familie som har bygd og eid boligen"

Boligen er betydelig påkostet, men selger har tatt vare på enestående detaljer, som bygger opp om denne eiendommens særegne historikk.

Her har man det som absolutt gjelder mest ved kjøp av bolig:
Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Boligsalgsrapport	51
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	111
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 341kvm

P-rom 237kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 115 kvm Trapperom, Garasje, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2 og Bod 3.

1. etasje: 101 kvm Gang, Toalettrom, Vaskerom, Trappegang, Spisestue, Stue og Kjøkken.

2. etasje: 85 kvm Gang, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Omkleddningsrom.

3. etasje: 40 kvm Trapperom, Soverom 1 og Soverom 2.

Det bemerkes at ca. 4,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Primærrom

Kjeller: 11 kvm Trapperom.

1. etasje: 101 kvm Gang, Toalettrom, Vaskerom, Trappegang, Spisestue, Stue og Kjøkken.

2. etasje: 85 kvm Gang, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Omkleddningsrom.

3. etasje: 40 kvm Trapperom, Soverom 1 og Soverom 2.

Det bemerkes at ca. 4,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Sekundærrom

Kjeller: 104 kvm Garasje, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2 og Bod 3.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

307.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 307,8 m2.

Tomten er opparbeidet med plen.

Belegningsstein i innkjørsel til inngangspartiet og i innkjøring foran garasjen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et særdeles attraktivt boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 3-400 meter fra gågata midt i byen.

Solrike omgivelser i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig fra 1949, bygd over 4 plan.

Boligen er sammenkoblet med en flermannsbolig i sør-øst.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnas Hus (1-5 år)

Kirketunet barnehage (1-5 år)

Barnehagen Småtroll (0-5 år)

Skolekrets

Lyngheim skole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Offentlig kommunikasjon

Talvikparken, Linje 2

Mo i Rana stasjon, Linje F7

Mo i Rana lufthavn Røssvoll

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Verditakst

Kr 10 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Jon Erik har våtromssertifikat, har hjulpet meg med alle 3 våtrommene.

Arbeid utført av: Jon Erik Grigorian.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Bad er bygd opp etter våtromsnorm, dette er gjort i år 2003.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere Tromsø Rør.

Arbeid utført av: Frank Gabrielsen.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Beskrivelse: Ja i forbindelse med boring etter energibrønn.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Er lagt nytt dekke på veranda etter anmodning fra takstmann.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Richard Valåmo har hatt hele jobben her.

Arbeid utført av: Mo Installasjon.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Helgelandskraft har utført kontroll her tidligere. Alt er utbedret før etterkontroll.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Gruben Blikk har hatt hele jobben med å bytte tak både på hovedbygning og tilbygg.

Arbeid utført av: Gruben Blikk.

Øvrig:

Boligen ble totalrenovert i år 2003-2004, skiftet drenering av Bjerka Maskin.

Innhold

2 Trapperom, 5 Soverom, 3 Gang, 2 Toalettrom, Bad, Garderobe, Vaskerom, 2 Stuer, Kjøkken, Garasje, Teknisk rom og 3 Boder.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler taknedløp på tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Balkongdøren er noe utvendig værslitt.

Balkongdøren på soverommet er noe utvendig værslitt og vanskelig å lukke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er bom og manglende flisfuger i gangen.

Det er en vannskade på gulv ved balkongdør på soverommet.

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipevanger er ikke synlige.

I 2. etasjen er det kun to synlige pipevanger.

Fliser foran ovn i 2. etasjen er for kort. (under 30 cm.)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Karmen på døren til et soverom i 2. etasjen er skadet/ødelagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i elastisk fug i hjørnet bak

badekaret.

Det er registrert utettheter i flis bak vask. (hull fra tidligere innredning)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe sprekker i elastisk fug i overgang mellom vegg/gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er avvik:

Integrert komfyr har en skade/bulk.

Det er registrert noe glipper i skjøter i gulv ved kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Hovedstoppekran er av eldre type uten kuleventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust under overløpsventil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

To el-skap plassert i trappegang i 2. etasjen, samt et fordelerskap montert i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

3x50 amp hovedsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende klemlist på vortepapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Ved befaring var det en del mose på taktekke.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Innvendig > Innvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Trapp mellom 1. og 2. etasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:
Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i opptrinn er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i

rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:
Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 20 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 31 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert kabel-tv/bredbånd i boligen. Det kan tilkomme gebyr for tilknytning, eller overføring av abonnementet.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje i kjelletasjen, der man går tørrskodd fra garasjen til hoveddel, og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Polisenummer

26415531

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom

primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer/bruksendringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at det som på tegningene er benevnt som kontor er i dag innredet som et vaskerom.

2. etasje:

- 2. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at deler av soverom i midten er benyttet som trapperom, og rommet benyttes i dag som et omkleddningsrom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk, Det som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som et teknisk rom. Øvrige rom i kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen stemmer ikke med dagens bruk, det bemerkes at det ikke finnes opprinnelige plantegninger over loftsetasjen. Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom og et trapperom.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Det bemerkes at ca. 4,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, vannbåren gulvvarme og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 9 505

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker:

Fastgebyr vann, Vanngebyr måler, Forskuddsbetalt vann tilbake, Forskuddsbetalt vann,

Fastgebyr avløp, Avløpsgebyr måler, Forskuddsbetalt avløp tilbake, Forskuddsbetalt avløp og Eiendomsskatt.

Det tilkommer årlig gebyr til HAF, ca. kr 5 565,- pr. år.

Formuesverdi primær

Kr 997 831

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 592 190

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 1220 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/20/1220:

16.05.2018 - Dokumentnr: 774937 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Nord Norge AS

Org.nr: 931 262 041

16.11.2015 - Dokumentnr: 1067857 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18

16.11.2015 - Dokumentnr: 1067857 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18 Fnr:529

24.01.2017 - Dokumentnr: 72926 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1239

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger to ferdigattester på eiendommen.

Ferdigattest, datert 05.01.2018:
Denne ferdigattesten gjelder søknad om ferdigattest for mindre ombygging av eksisterende enebolig og nytt bygg med to boenheter mottatt 12.10.2017. Nytt bygg er plassert på eiendom 20/1239 og er bygget til eksisterende enebolig og fremstår som et tilbygg.

Ferdigattest, datert 21.01.1949 for selve eneboligen.

Begge ferdigattester er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Id: 2005
Navn: Mo (Preben Kragh)
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.05.1950
Delareal: 308kvm
Formål: Boliger
Feltnavn: BO

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,00))

241 640,- (Omkostninger totalt)

9 141 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 264 542

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

06.03.2024

























2.etg







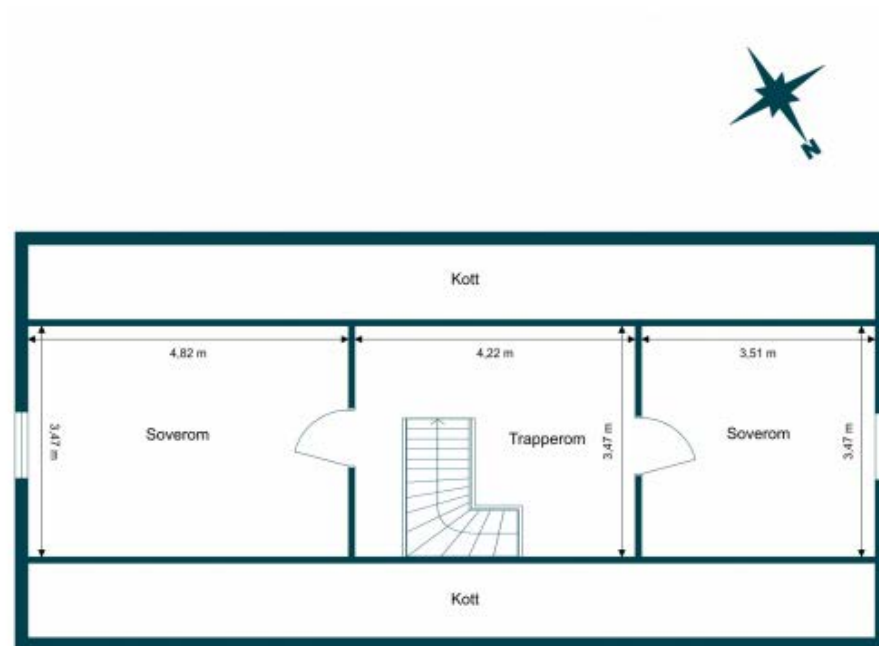
Loftsetasje.



Garasje/uteområde.



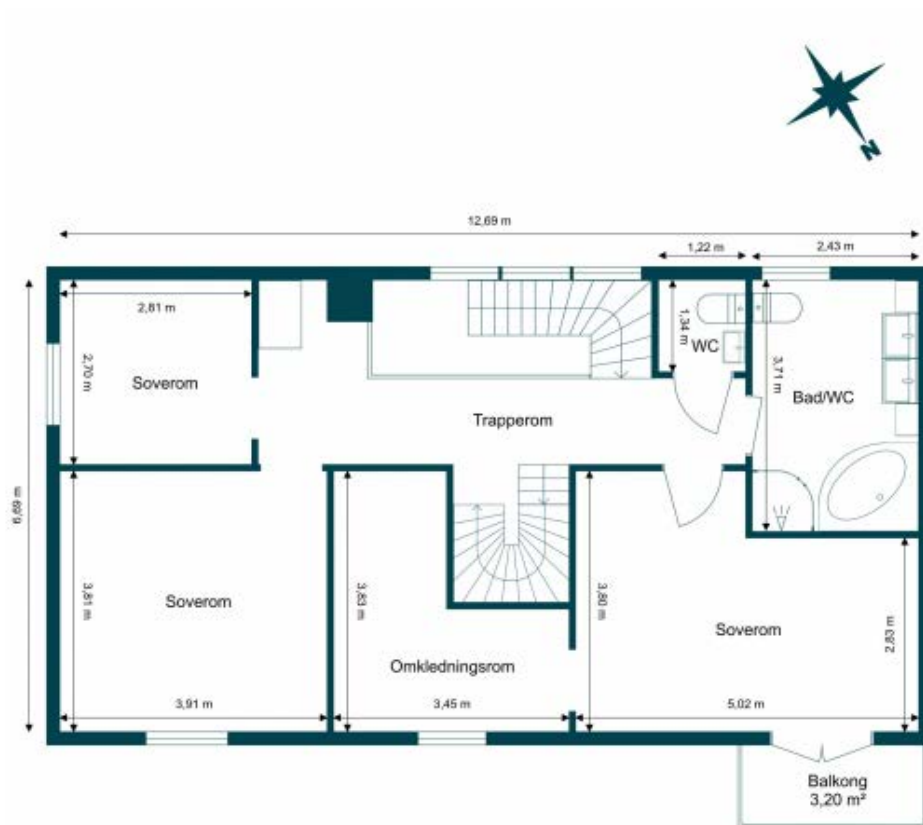
Biskop Bangs Gate 10 A Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A 2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

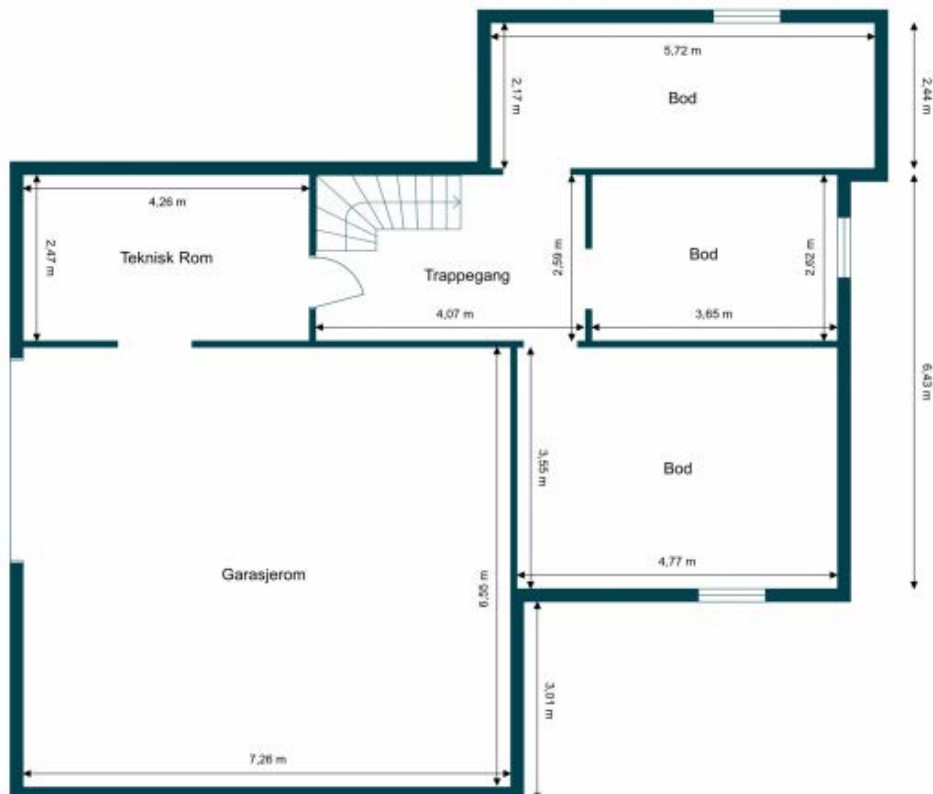
Biskop Bangs Gate 10 A 1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A Kjelleretasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A 2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A 1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Biskop Bangs Gate 10 A Kjelleretasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Biskop Bangs gate 10 A, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 1220

Markedsverdi

10 000 000

Areal (BRA): Enebolig med integrert garasje. 341 m²



Befaringsdato: 14.06.2023

Rapportdato: 22.06.2023

Oppdragsnr.: 12315-1599

Referansenummer: DF8065

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
22.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig



Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble totalrenovert i 2003.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	341 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	341 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med integrert garasje.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	40	40	0
2. etasje	85	85	0
1. etasje	101	101	0
Kjelleretasje	115	11	104
Sum	341	237	104

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer/bruksendringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at det som på tegningene er benevnt som kontor er i dag innredet som et vaskerom.

2. etasje:

- 2. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at deler av soverom i midten er benyttet som trapperom, og rommet benyttes i dag som et omkleddingsrom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk, Det som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som et teknisk rom. Øvrige rom i kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen stemmer ikke med dagens bruk, det bemerkes at det ikke finnes opprinnelige plantegninger over loftsetasjen. Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom og et trapperom.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

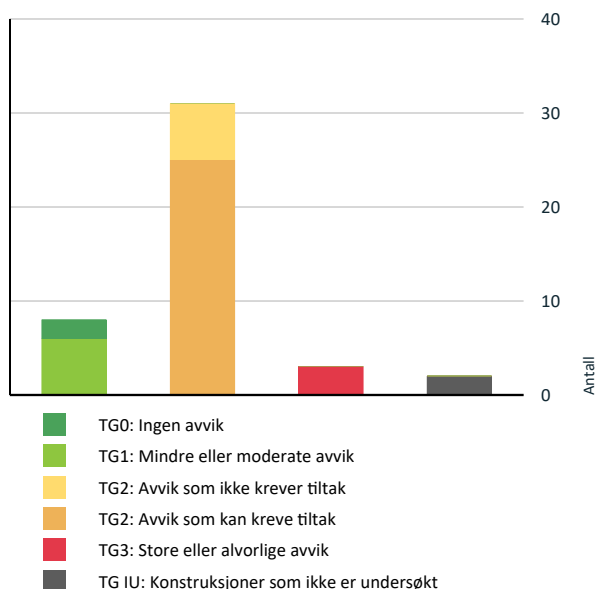
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

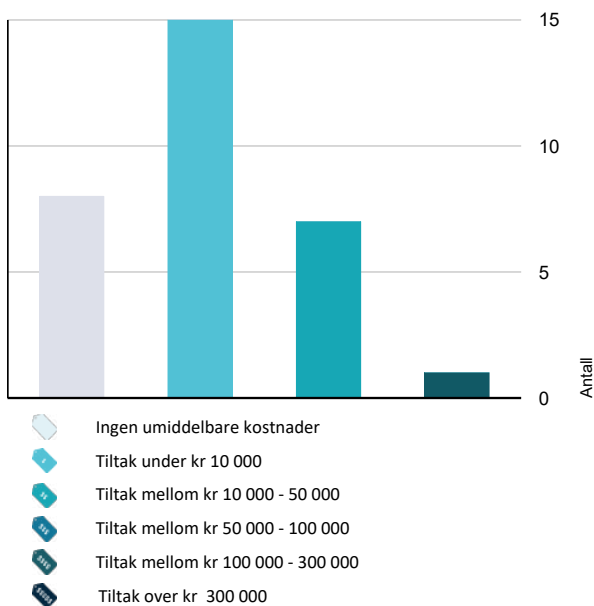
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med integrert garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 20 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i loftsetasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 31 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen har kun inspeksjonsmuligheter via knekott.
Det er registrert noe svertesopp i taktro.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler taknedløp på tilbygg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren er noe utvendig værslitt.

Balkongdøren på soverommet er noe utvendig værslitt og vanskelig å lukke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bom og manglende flisfuger i gangen.

Det er en vannskade på gulv ved balkongdør på soverommet.

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

I 2. etasjen er det kun to synlige pipevanger.

Fliser foran oven i 2. etasjen er for kort. (under 30 cm.)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Karmen på døren til et soverom i 2. etasjen er skadet/ødelagt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i elastisk fug i hjørnet bak badekaret.

Det er registrert utettheter i flis bak vask. (hull fra tidligere innredning)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe sprekker i elastisk fug i overgang mellom vegg/gulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Integrert komfyr har en skade/bulk.

Det er registrert noe glipper i skjøter i gulv ved kjøkkeninnredning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedstoppekran er av eldre type uten kuleventil.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust under overløpsventil.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

To el-skap plassert i trappegang i 2. etasjen, samt et fordelerskap montert i kjelleretasjen. Automatsikringer og måler. 3x50 amp hovedsikring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende klemlist på vortepapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring var det en del mose på taktekke.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp mellom 1. og 2. etasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i opptrinn er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår
1949

Kommentar
Boligen ble godkjent 23.04.1948 og
fikk utstedt ferdigattest 21.01.1949.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte
oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les
tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Boligen ble totalrenovert i 2003.
------	---------------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taket er tekket med profilerte takpanner (kami) fra 2003.



Kontroll av taktekke fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det en del mose på taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette vil bli fjernet før salg opplyser eier.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på
taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
På taktekking med ru overflate og takvinkel på mindre enn 27 grader
er det ikke krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Nedløp mangler på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler taknedløp på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taknedløp på tilbygg må monteres slik at takvann ledes bort fra
boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som er isolert med ca. 20 cm isolasjon opplyser eier. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.



Det er lite/ingen lufting bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved utskifting av bordkledningen, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon opplyser eier.



Fuktmåling i knekott, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kontroll av takkonstruksjon på knekott. Takkonstruksjonen over innredede rom er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen har kun inspeksjonsmuligheter via knekott. Det er registrert noe svertesopp i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk. Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2003.



Enkelte vinduer er noe værslitte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.
Balkongdør: Malt isolert 2-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.

Balkongdør soverom: Malt isolert 2-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2003.



Terrassedøren er noe utvendig værslitt.



Balkongdøren er utvendig værslitt og vanskelig å lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er noe utvendig værslitt.

Balkongdøren på soverommet er noe utvendig værslitt og vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av balkongdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse belagt med skiferstein på ca. 23 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Balkong på ca. 3,2 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden på balkongen bør forhøyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vannskade på gulv ved balkongdør.

Utvendige trapper

TG 3

5-trinns flislagt betongtrapp til inngangspartiet.
9-trinns tretrapp mellom garasje og inngangsparti.



Trappen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje på gulv i loftsetasjen.



Skader i tapet ved loftstrappen.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er dekket med fliser, laminat og parkett.
Gulvvarme: Vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasjen foruten vaskerom og toalettrom.
Elektriske termostattyrtte varmekabler på badet i 2. etasjen.

Vegger er dekket med malt panel, malte plater, tapet og malte panelplater.

Himlinger er dekket med malt panel, malte himlingsplater og mdf himlingspanel.



Det er bom og manglende flisfuger i gangen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er bom og manglende flisfuger i gangen.
Det er en vannskade på gulv ved balkongdør på soverommet.
Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Støpt såle på grunn i sokkeletasjen.
Betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskille/gulv i 2. etasje og loftsetasje av trebjelkelag.



Kontroll av planavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 20 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i loftsetasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 31 mm.
Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takstmannen kan om ønskelig bistå med radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, Åpen peis i stuen og lukket vedovn i 2. etasje.

Pipen ble sist feiet i 2019, sist forsøkt feiet i 2023.

Siste tilsyn i 2019.

Det bemerkes at ovn i spisestuen ikke er tilkoblet og kun ment for estetikk.



Pipen er innkledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

I 2. etasje er det kun to synlige pipevanger.
Fliser foran ovn i 2. etasje er for kort. (under 30 cm.)

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Pipen må pipe rehabiliteres med nytt stålrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fukt på kjellergulv, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fukt på kjelleryttervegger, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge kjelleren er en grovkjeller ansees ikke dette som noe problem. Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett heltre eiketrapp med sving og repos. Malt rekkverk med håndløper av eik.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Malt åpen tretrapp med repos. Malt rekkverk med malt håndløper.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Lakkert tett tretrapp med sving. Lakkert rekkverk



Kontroll av åpninger i opptrinn.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. og 2. etasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i opptrinn er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Ved små barn i huset bør åpninger i rekkverk og opptrinn minskes.

Innvendige dører

Malte speildører.
Malte speildører med glassfelt.
Malte slette skyvedører



Karmen er skadet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Karmen på døren til et soverom i 2. etasjen er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskifting av skadet karm på soverom i 2. etasje må påregnes.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2003, ingen dokumentasjon foreligger.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malt panel.



Sprekker i elastisk fug.



Hull etter tidligere innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i elastisk fug i hjørnet bak badekaret.

Det er registrert utettheter i flis bak vask. (hull fra tidligere innredning)

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør etableres nye fuger.

Hull bak vask bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med fliser.

Gulvet har stedvis fall mot sluk og stedvis motfall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.



Det er sprekker i elastisk fug i overgang vegg/gulv.



Kontroll av fukt, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe sprekker i elastisk fug i overgang mellom vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.
Sprekker i elastisk fug bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dobbel servant med ett-greps blandebatterier.

Laminert skrog med laminerte fronter. Speilskap over servanten.

Innredningen er fra 2017/2018.

Veggmontert toalett.

Dusjkabinett.

Badekar med massasjedysere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2003.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er dekket med malt strie.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske varmekabler er utkoblet opplyser eier.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask med veggmontert ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Vaskerommet har naturlig avtrekk via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtsone grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra 2003.

Laminerte skrog med profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr, micro, platetopp og kjølehjørne.

Aggregat til kjølehjørne skiftet i 2017/2018.



Det er glipper i gulvskjøter ved kjøkkeninnredningen.



Skade/bulk i komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Integrert komfyr har en skade/bulk.

Det er registrert noe glipper i skjøter i gulv ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting av komfyr bør påregnes på sikt.

Glipper i skjøter i gulv bør fikses.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.



Kontroll av avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt panel.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebeholder.
Panelovn montert på vegg.
Naturlig avtrekk via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt panel.
Veggmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebeholder.
Naturlig avtrekk via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler montert i teknisk rom i kjelleretasjen.



Kontroll av vannmåler.



Kontroll av hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedstoppekran er av eldre type uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast, soil og støpejern.



Eldre soilrør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkerhet om soilrør er i drift, Utskifting/fjerning av soilrør bør påregnes.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 287.

Watt: 3000.

Produsert: 2003.



Det er noe rust under overløpsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust under overløpsventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, utskifting av varmtvannsbereder kan ikke utelukes.

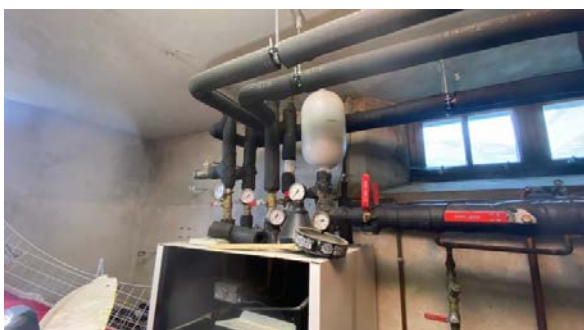
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannbåren varme

TG 1

1. etasjen har vannbåren gulvvarme i alle rom foruten vaskerommet og toalettrom.

Ved befaring var gullvarmen avslått.



Kontroll av sentral for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

To el-skap plassert i trappegang i 2. etasjen, samt et fordelerskap montert i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

3x50 amp hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

El-installasjonen er fra 2003.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 18.04.2018. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Det er registrert et avvik som ikke er meldt rettet, Helgelandskraft AS (Linea) har utstedt en heftelse på anlegget. Eier opplyser at avviket er rettet og at utførende firma (Nilsen Elektro) skal sørge for å få dette innmeldt. Nærmere undersøkelser anbefales. (TG2) Gammel el-installasjon i kjelleretasjen bør fjernes. (TG2).



Kontroll av fordelerskap i kjelleretasjen.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kontroll av el-skap, kursfortegnelse er i skapet ved siden av.



Gammelt utkoblet el-anlegg i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering fra 2003.



Det er manglende klemlist på vortepapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende klemlist på vortepapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres klemlist på vortepapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.



Det er registrert noe sprekker i grunnmur.



Det er registrert noe sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

! TG 3

Forstøtningsmur av betong.



Muren mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Garasje

! TG 1

Enkel beskrivelse:

Garasje på ca. 47 m² i kjelleretasjen med støpt plate av betong, grunnmur av betong

Leddport med portåpner.

Det bemerkes at det ikke er etablert brannskille mellom garasje og bolig. Det er ikke krav om egen branncelle på garasjer opp til 50 m².



Garasje i kjelleretasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

341 m²/237 m²

Enebolig med integrert garasje.: 2 Trapperom, 5 Soverom, 3 Gang, 2 Toalettrom, Bad, Garderobe, Vaskerom, 2 Stuer, Kjøkken, Garasje, Teknisk rom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsv verdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Biskop Bangs gate 15 ,8622 MO I RANA 236 m ² 2015 4 sov	15-09-2022	0	13 700 000	0	13 700 000	58 051
2 Biskop Bangs gate 7 ,8622 MO I RANA 138 m ² 1965 3 sov	28-04-2023	6 550 000	7 000 000	0	7 000 000	50 725
3 Doktorbakken 7 ,8622 MO I RANA 189 m ² 1942 4 sov	25-01-2021	8 900 000	8 300 000	0	8 300 000	43 915
4 Biskop Bangs gate 3 ,8622 MO I RANA 227 m ² 1992 7 sov		7 500 000	0	0	0	33 040
5 Ranheimgata 24 ,8622 MO I RANA 212 m ² 1973 6 sov	30-03-2020	5 700 000	6 110 000	0	6 110 000	28 821

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	9 506
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
	Kr.	52 000
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	10 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	77 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med integrert garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med integrert garasje.	Kr.	9 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 100 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loftsetasje	40	40	0	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2	
2. etasje	85	85	0	Gang , Toalettrom , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omklingsrom	
1. etasje	101	101	0	Gang , Toalettrom , Vaskerom , Trappegang, Spisestue, Stue, Kjøkken	
Kjelleretasje	115	11	104	Trapperom	Garasje , Teknisk rom , Bod 1, Bod 2, Bod 3
Sum	341	237	104		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 4,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over. Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer/bruksendringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at det som på tegningene er benevnt som kontor er i dag innredet som et vaskerom.

2. etasje:

- 2. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at deler av soverom i midten er benyttet som trapperom, og rommet benyttes i dag som et omklingsrom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk, Det som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som et teknisk rom. Øvrige rom i kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen stemmer ikke med dagens bruk, det bemerkes at det ikke finnes opprinnelige plantegninger over loftsetasjen. Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom og et trapperom.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakt AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksmkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Brannskille mellom boligen og nybygde leiligheter som er bygget inntil boligen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye led spotter er installert av Nilsen elektro.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasjen har ikke tilfredsstillende rømningsvei etter dagens krav.

Det må monteres tilfredsstillende rømningsvei fra ett av soverommene slik at etasjen får godkjent rømningsvei via internt trapp og via minst ett vindu på et av soverommene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Roger Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1220		0	307.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biskop Bangs gate 10 A

Hjemmelshaver

Roger Jørgensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 3-400 meter fra gågata midt i byen. Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Det er montert vannmåler i boligen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", feltbetegnelse "BO", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Eiet tomt på 307,8 m2. Tomten er opparbeidet med plen. Belegningsstein i innkjørsel til inngangspartiet og i innkjøring foran garasjen.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig fra 1949, bygd over 4 plan. Boligen er sammenkoblet med en flermannsbolig i sør-øst.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, vannbåren gulvvarme og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 493 700	2022	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rana kommune	18.04.1948	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	11.06.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Gjennomgått	5	Nei
Rana kommune	02.11.2015	Godkjente bygningstegninger av boligens tilbygg.	Gjennomgått	11	Nei
Rana kommune	02.06.2023	Planopplysninger, reguleringsplan, reguleringsplankart, kommunedelplan og kommuneplankart.	Gjennomgått	29	Nei
Rana kommune	21.01.1949	Det foreligger ferdigattest på boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	02.06.2023	Opplysninger om kommunale avgifter, veistatuskart, grunnkart, pipe/ildsted, vann og avløp.	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	05.01.2018	Det foreligger ferdigattest på boligen ombygging/tilbygging.	Gjennomgått	1	Nei
Norkart	02.06.2023	Eiendomsdata og hjemmelsopplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.04.2018	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF8065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

SELNES CHRISTIAN NILSEN
Biskop Bangs gate 10 A

8622 MO I RANA

Anleggsnummer: 4043010-010	Saksnummer: 80799
Målnummer: 6970631403271760	PIN-kode 3057
Kontrolldato: 18.04.2018	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Bolig
Biskop Bangs gate 10
8622 MO I RANA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 75100402	E-post: dag.sakshaug@helgelandkraft.no
--	-----------------------------------	--

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som er beskrevet i kontrollrapporten.

TILSYNSRAPPORT

1 - Yttervegg Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
Gjelder innkledt inntakskabel og PFSP.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	 M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
18.04.2018	Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

JØRGENSEN ROGER
Biskop Bangs Gate 10 A

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Biskop Bangs gate 10, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: JØRGENSEN ROGER
Målernummer: 6970631403271760
Anlegget ble sist kontrollert: 18.04.2018
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

14.05.2020

JØRGENSEN ROGER
Biskop Bangsgt. 10

8622 MO I RANA
Norge

Anleggsadresse
Bolig
Biskop Bangs gate 10
8622 MO I RANA

Anleggsnummer
4043010-010

Saksnummer
80799

PIN-kode
3057

Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrifter om elektriske lavspenningsinstallasjoner §7.

Kontrollert av
Dag Sakshaug

Dato kontrollert
18.04.2018

Registrering av heftelse grunnet manglende utbedring av feil i henhold til vårt pålegg

Det lokale eltilsyn (DLE) har, på tross av at påleggets frist for utbedring er utløpt, ikke mottatt melding om at påpekte feil/mangler er rettet. Vi gjør Dem oppmerksom på at det er Deres ansvar som eier/bruker å sørge for at de påpekte feil og mangler blir opprettet. Dette innebærer at De må sørge for at de påviste feil/mangler blir opprettet og bekrefter dette overfor Det lokale eltilsyn.

Vi gjør videre oppmerksom på de lover som gjelder:

- Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr § 6a gir anledning til å bøtelegge manglende oppfølging av pålegg. Samme lovs § 6 hjemler frakobling av elektriske anlegg.
- Forskrift om systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) § 4 "Plikt til Internkontroll".

Saken er nå registrert som heftelse på Dette anlegget.

DLE vil opplyse om heftelsen til forsikringsselskap og politi ved uhell og til meglere ved omsetning av eiendommen.

Heftelsen vil bli slettet dersom Det lokale eltilsyn mottar skriftlig bekreftelse på utført rettingsarbeid fra installatør. Eier/bruker vil få skriftlig informasjon / bekreftelse angående saksgangen.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Ketil Olsen
Tilsynsleder
ketil.olsen@helgelandkraft.no

Helgeland Kraft

NETT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230031	

Selger 1 navn
Roger Jørgensen

Gateadresse	
Biskop Bangs gate 10A	

Poststed	Postnr
MO I RANA	8622

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

20

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

26415531

Document reference: 1802230031

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jon Erik har våtromssertifikat, har hjulpet meg med alle 3 våtrommene
Arbeid utført av	Jon Erik Grigorian

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad er bygd opp etter våtromsnorm, dette er gjort i år 2003
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere Tromsø Rør
Arbeid utført av	Frank Gabrielsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja i forbindelse med boring etter energibrønn
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er lagt nytt dekke på veranda etter anmodning fra takstmann
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Richard Valåmo har hatt hele jobben her.
Arbeid utført av	Mo Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Helgelandskraft har utført kontroll her tidligere. Alt er utbedret før etterkontroll
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gruben Blikk har hatt hele jobben med å bytte tak både på hovedbygning og utbygg

Arbeid utført av

Gruben Blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802230031

Tilleggskommentar

Boligen ble totalrenovert i år 2003-2004, skiftet drenering av Bjerka Maskin

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802230031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Jørgensen	b006f5b300b5a7e77f212cc 4b5ae2482d95b0b02	11.06.2023 19:23:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	307.8
Etablert dato	13.11.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.01.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.01.2017 18.01.2017	16/2185		20/18, 20/1102, 20/1220
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.01.2017 18.01.2017	16/2185	Tinglyst 27.01.2017	20/1220 (-647,7), 20/1239 (647,6) 20/18, 20/50, 20/1102, 20/1182, 20/1197
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Oppmålingsforr.	20.10.2015 13.11.2015	15/3499	Tinglyst 19.11.2015	20/18 (-955,4), 20/1220 (955,4), 1833-20/18/529 (Tidligere festgrunn) 20/50, 20/1102, 20/1182, 20/1197

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355136.37	461306.36		Ja	307.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN ROGER F080463*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Biskop Bangs gate 10A 8622 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Biskop Bangs gate 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	210 Toraneset	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12009925		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.01.1949
2	12009925	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	05.01.2018

1: Bygning 12009925: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	138
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.04.1948	06.03.1995
Tatt i bruk	21.01.1949	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Biskop Bangs gate 10A	H0101	20/1220	360	14	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H02	0	86	0	86	0	0	0
H01	1	128	0	128	0	0	0
K01	0	105	0	105	0	0	0

2: Bygningsendring 12009925-1: Tilbygg, Ferdigattest 05.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	-3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.12.2016	09.12.2016
Ferdigattest	05.01.2018	02.07.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Biskop Bangs gate 10A	H0101	20/1220	-3	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	-3	0	-3	0	0	0

20 m

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 02.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	1220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Biskop Bangs gate 10A, 8622 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
48318571	107	31.12.2022	Stipulert forbruk	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





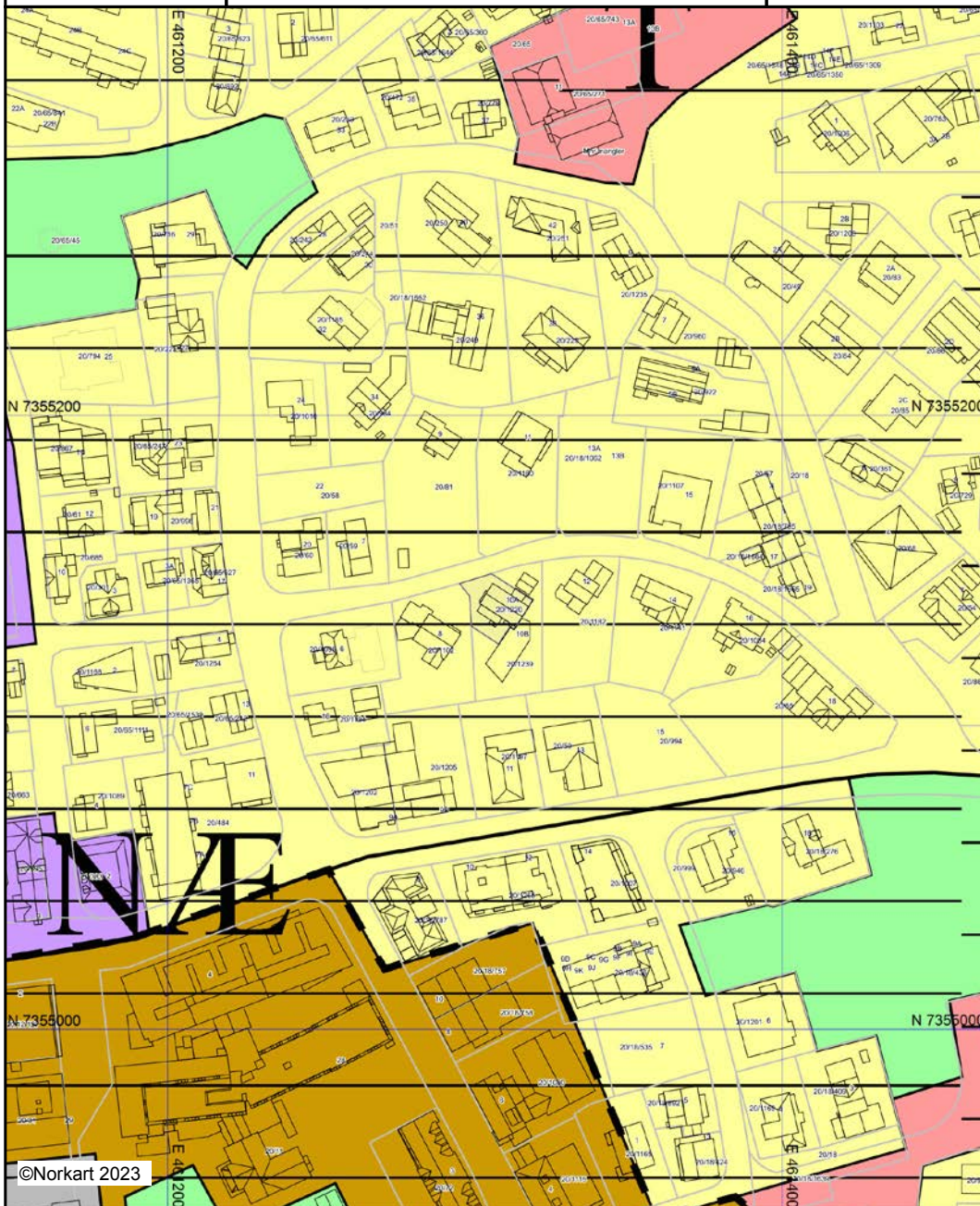
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1220
Adresse: Biskop Bangs gate 10A
Dato: 02.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-33

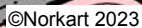


©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Eiendom: 20/1220
Adresse: Biskop Bangs gate 10A
Dato: 02.06.2023
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig barnehage
	Almennyttig undervisning (skole, universitet n)
	Almennyttig kirke
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Jernbane
	Havneområde (landdelen)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr
	Vann- og avløpsanlegg
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Offentlig/Almennyttig
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Undervisning
	Institusjon
	Annen tjenesteyting
	Hotell
	Industri
	Godsterminal
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Turveg

	Rana kommune	
	Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana	
	Telefon: 75 14 50 00	
	E-post: postmottak@rana.kommune.no	
		Dato: 05.06.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	1220	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Biskop Bangs gate 10A, 8622 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2019	2023

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2019	2019

Kommentar: Neste tilsyn er fremskyndet til 2024 med begrunnelse i mulig eierskifte.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2023):

Feiing: kr. 629 (eks. mva) pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 692 (eks. mva) pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

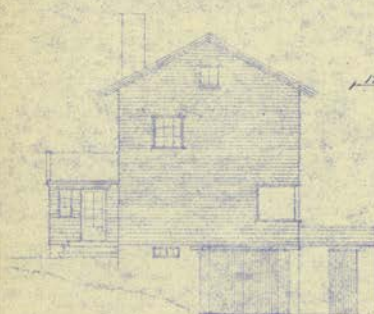
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

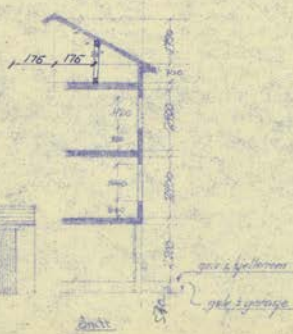
[illegible]



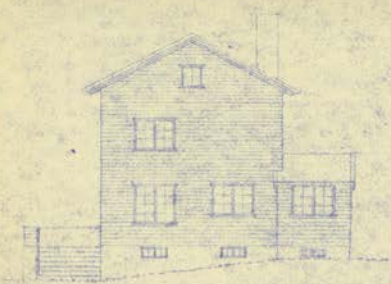
Fasade mot syd



Fasade mot vest

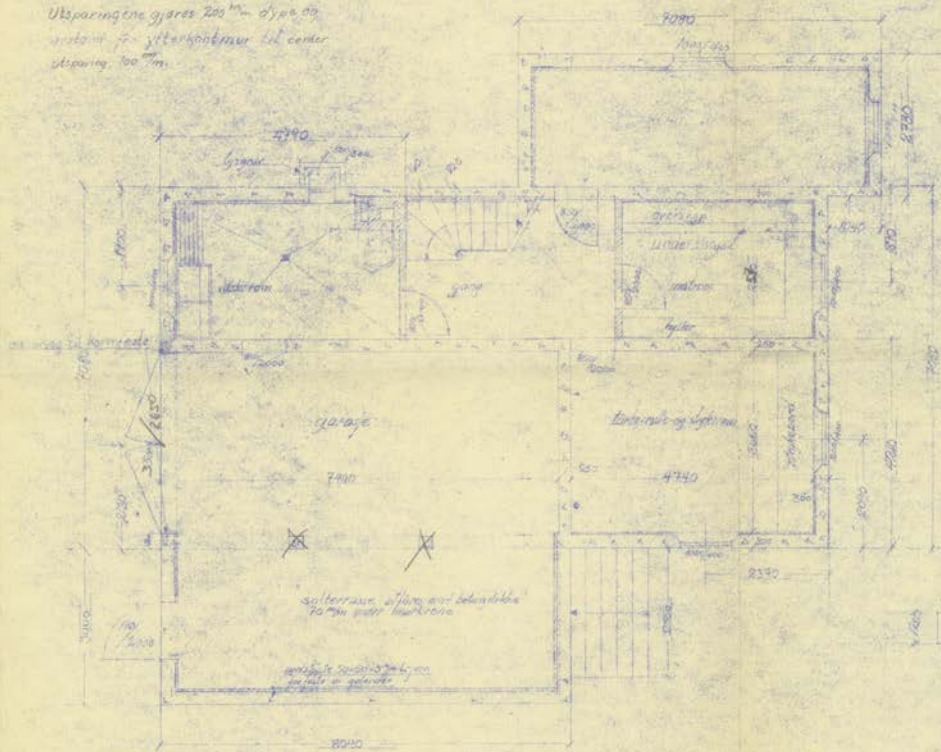


Fasade mot nord

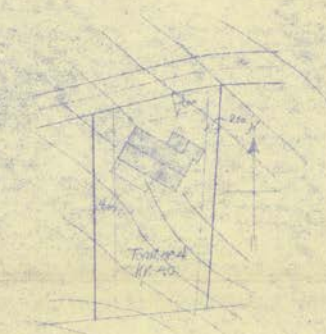


Fasade mot øst

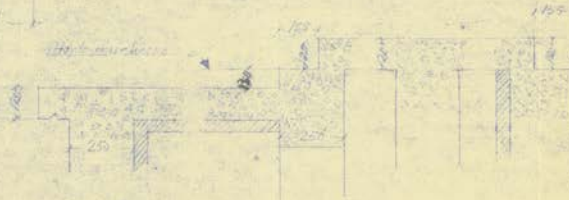
Utsparinger til fiskefor korn, gule, rød
 200, 1200, og 2400 Løvegulv i begge sider
 Over porten udsparing 1500 mm fra øderveg
 resten med 300 mm mellemrum
 Utsparingerne gøres 200 mm dybe og
 resten af stien kontinuerlig til center
 udsparing 100 mm



Detalje af fundament og murarbejde



Silkeborg
 1951



Snit gennem betongulv på tomte med dækningslag

42-492		
BYGGERISSTYRELSEN København		



42 J 6 U / 6836646 Geomatikk
20/18/529 BYG B1 - Ferdigattest

Ferdigattest.

I henhold til bygningslovens § 142 er der fore-
tatt besiktigelse av det for Armas Åvatsmark,
Mo oppførte boligbygg på tomt nr. 4 i kvartal nr. 49,
Mo i Rana.

Byggearbeidet attesteres utført overensstemmende
med lover og vedtekter, og bygningen tillates tatt i bruk.

Mo i Rana, 21. januar 1949.

Kaar Bjørke
feiermester.

T. Hovig
bygningssjef.



RANA KOMMUNE

BERNHARD OLSEN AS
Postboks 608
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 05.01.2018

Saksnr.-dok.nr.
2015/3532-27

Arkivkode
20/1220
20/1239

Avd/Saksb
BYGGSAK/JTS

Deres ref.

Ferdigattest - Ombygging/tilbygg med to boenheter - Biskop Bangs gate 10 A, B

Vi viser til søknad om ferdigattest for mindre ombygging av eksisterende enebolig og nytt bygg med to boenheter mottatt 12.10.2017. Nytt bygg er plassert på eiendom 20/1239 og er bygget til eksisterende enebolig og fremstår som et tilbygg.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Jan-Terje Strandås
byggesakssjef
Tlf.: 75 14 52 76

Kopi til:
Roger Jørgensen Biskop Bangs Gate 10 B 8622 Mo i Rana

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Adresse:

Rådhusplassen 2

Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: + 47 75 14 50 00

Telefax: + 47 75 14 50 01

Internett: www.rana.kommune.no

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032

Bankgiro: 4516.23.78264

Biskop Bangs gate 10A

Nabolaget Mo sentrum/Toraneset - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Enslige



Offentlig transport

Talvikparken Linje 2	3 min 0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje 71	8 min 0.7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	15 min

Skoler

Lynghheim skole (1-7 kl.) 426 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 800 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Comfort Hotell Ole Tobias	3 min
Scandic Meyergården - Mo i Rana	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

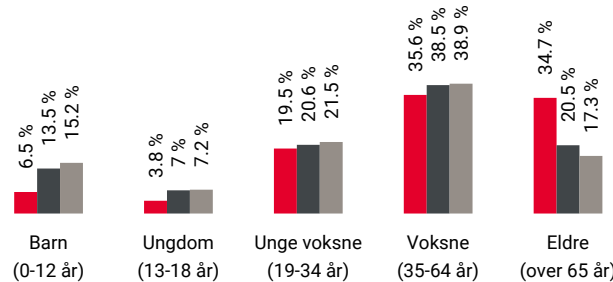
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mo sentrum/Toraneset	918	577
Mo i Rana	19 137	8 889
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	7 min 0.6 km
Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	10 min 0.8 km
Barnehagen Småtroll (0-6 år) 75 barn, 4 avdelinger	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	10 min
Bunnpris & Gourmet Mo Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 74/100



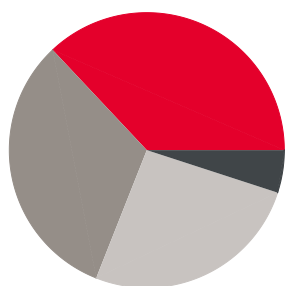
Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

⚽ Rana ungdomsskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Moheia idrettspark	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.7 km	
🚴 Feel24 Mo Sentrum OTO	3 min	🚶
🚴 EasyFit Mo i Rana	6 min	🚶

Boligmasse



37% enebolig
5% rekkehus
32% blokk
26% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

6 min



Apotek 1 Rana

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
15% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



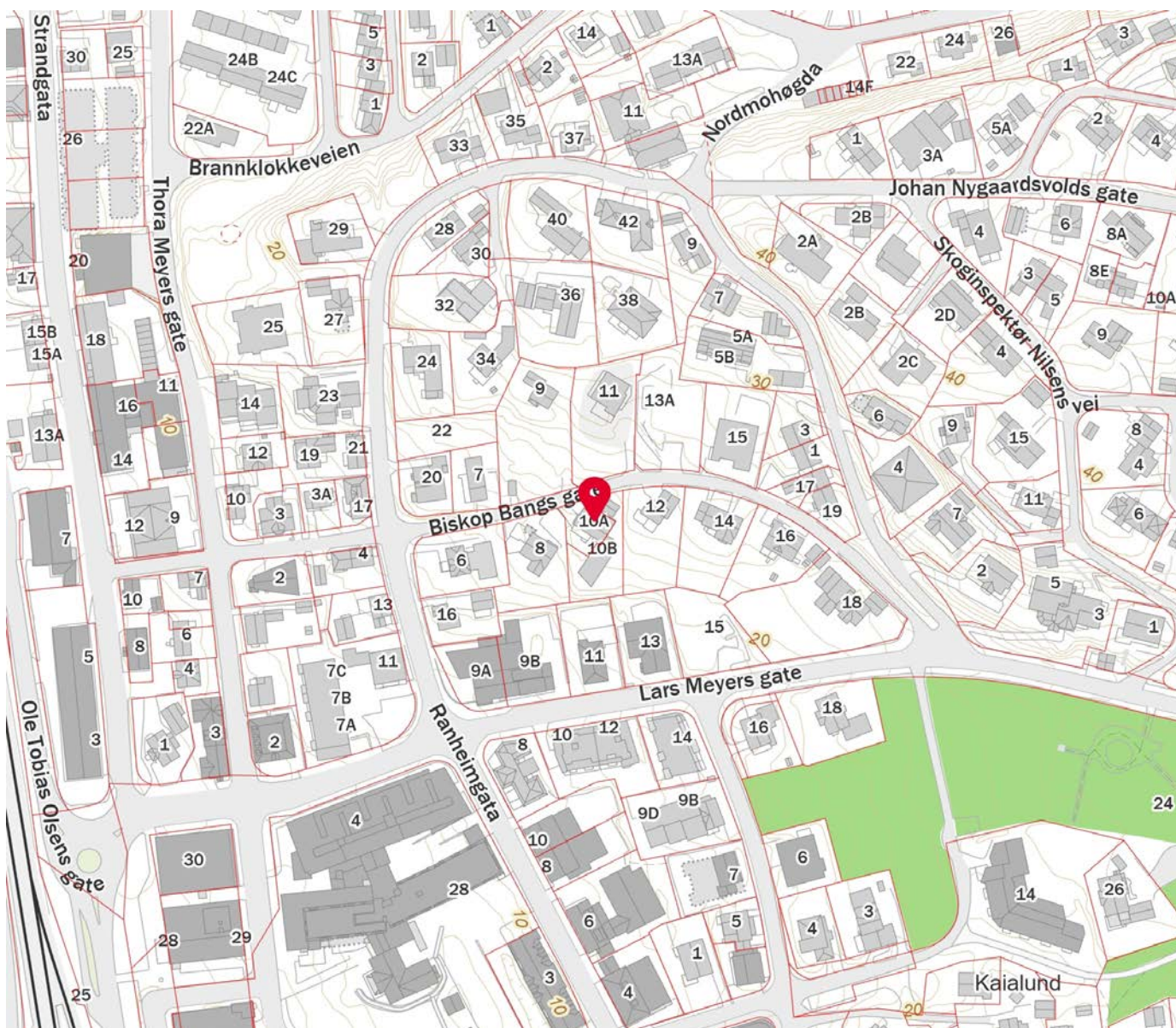
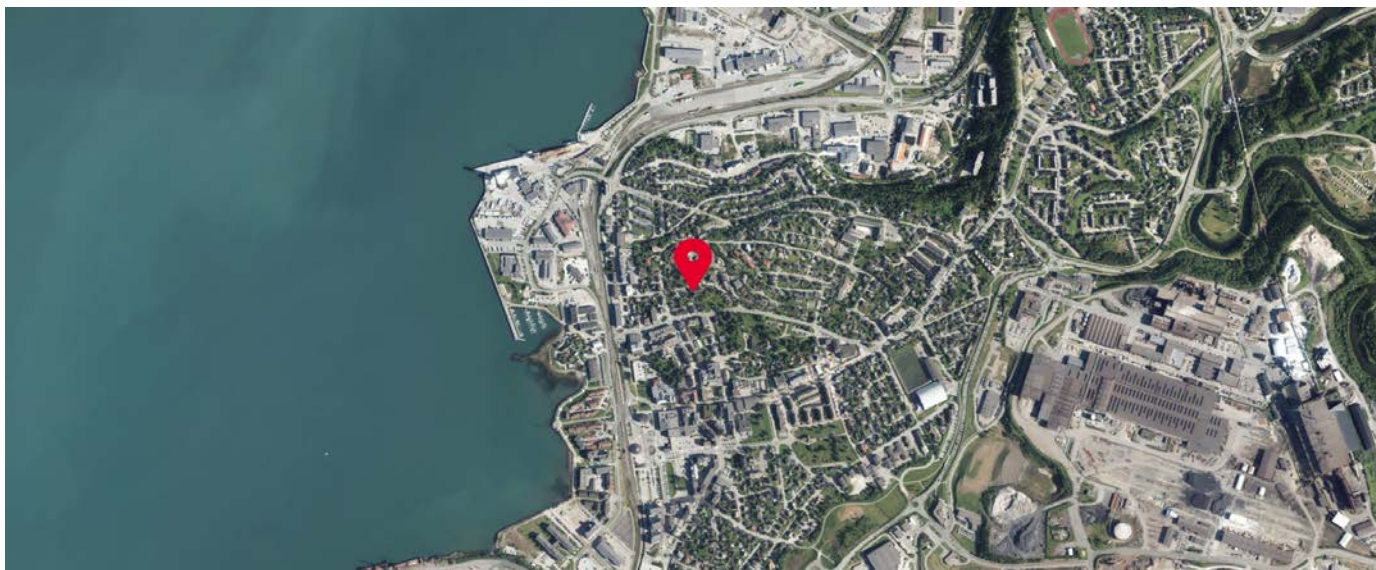
0%

53%

Mo sentrum/Toraneset
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	41%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Biskop Bangs gate 10A
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802230031

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre